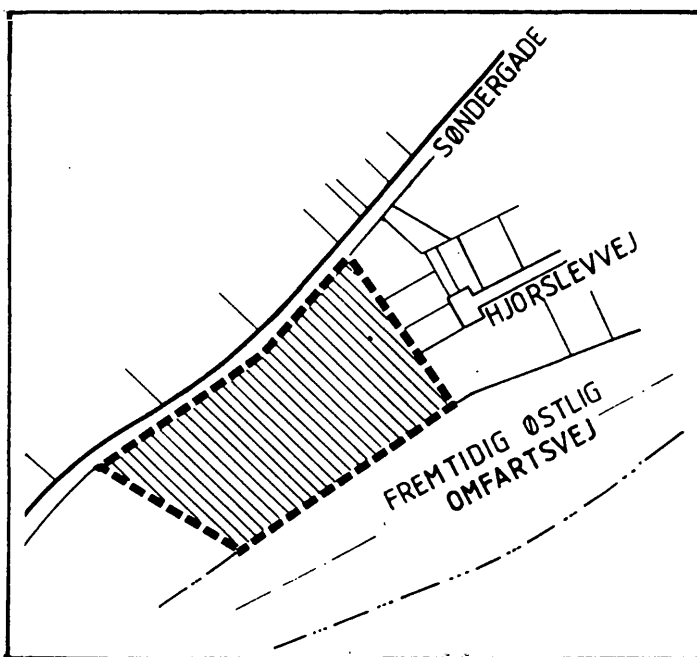




# OTTERUP KOMMUNE



**LOKALPLAN 0-E6-01**  
**JANUAR 1987**

LOKALPLAN O-E6-01  
ERHVERVSOMRÅDE I OTTERUP BY'S  
SYDLIGE DEL VED SØNDERGADE.

PRIS: KR. 30,00.

KOMMUNALBESTYRELSENS HENSIGT MED LOKALPLANEN  
OG INDHOLDET AF LOKALPLANEN.

Kommunalbestyrelsen ønsker gennem vedtagelse af lokalplanen at fastlægge bestemmelser for det af kommunens ejede område's anvendelse som erhvervsområde med servicepræg, specielt for virksomheder, der som forudsætning stiller specielle krav om en attraktiv og let tilgængelig beliggenhed ved indfaldsvejen til Otterup by.

Kommunalbestyrelsen ønsker gennem detailbestemmelserne i lokalplanen at medvirke til at skabe sådanne attraktive forhold herunder at sikre at der ikke etableres virksomheder der medfører gener for omgivelserne.

Kommunalbestyrelsen ønsker endvidere gennem planlægningen at åbne mulighed for etablering af en hotel-og kursusvirksomhed med indtil 50 dobbeltværelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

LOKALPLANEN bringes i overensstemmelse med kommuneplanen ved vedtagelse af et tillæg nr. 3 til denne.  
Forslag til tillæg nr. 3 fremlægges offentligt sammen med forslaget til lokalplan.

LOKALPLANEN er ikke i strid med kommunens spildevandsplanlægning, men forudsætter at der vedtages et tillæg til spildevandsplanen.

FORHOLD TIL REGIONPLAN 80:

Området er beliggende indenfor den afgrænsning, der angiver placeringsmuligheder for regionale erhvervsområder ved Otterup (figur 12 i specialhæftet vedrørende Otterup kommune).

Området berøres ikke af støjbeskyttelseszonen for beflyvningen af lufthavnen i Beldringe.

Områdets afgrænsning respekterer de byggelinier, der er tinglyst i forbindelse med omfartsvejen øst om Otterup.

Områdets afledning af spildevand kræver godkendelse efter gældende bestemmelser i miljøbeskyttelsesloven ved tillæg til kommunens spildevandsplan.

Området er ikke beliggende i kystnært område og Otterup kommune betragter ikke opførelse af en hotel-og kursusejendom som omfattet af bestemmelserne i miljøministeriets cirkulære af 28. august 1981 om planlægning af ferie-og fritidsbebyggelse, idet der eksisterer et klart behov for overnatningsmuligheder i Otterup.

FORHOLDET TIL FORSLAG TIL REGIONPLAN 85:

Otterup kommune har tidligere lokalplanlagt for erhvervs-områder sydøst for Otterup.

De ældste områder, kommuneplanens områder O-E3 og O-E4, er enten bebygget eller arealerne solgt til bebyggelse.

Det nyeste lokalplanlagte område, område O-E5 på ca. 8 ha, der nu forberedes til byggemodning, er planlagt for egentlige produktionserhverv o.l.

Med nærværende tillæg ønsker kommunalbestyrelsen at åbne mulighed for en udnyttelse af arealet, der adskiller sig fra område O-E5 ved at der tillades salgs-og serviceprægede virksomheder og udelukker virksomheder der påfører omgivelserne gener.

Det ses ikke at forslaget til Regionplan 85 indeholder nye bestemmelser i forhold til Regionplan 80, der berører nærværende tillæg, udover ovenstående redegørelse for rummeligheden i allerede lokalplanlagte områder.

#### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen vedrører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af et område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

2. I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

#### LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, benyttelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 2. januar 1987) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 4. november 1986 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 4. november 1987.

OTTERUP KOMMUNE.

LOKALPLAN NR. O-E6-01.

ERHVERVSOMRÅDE I OTTERUP BY VED SØNDERGADE.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1. Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål, herunder servicebetonede erhverv som hotel-og kursusvirksomhed, salgsvirksomhed o.lign.
- at udelukke etablering af dagligvarebutikker, herunder lavprisvarehuse, og virksomheder, der påfører omgivelserne gener,
- at fastlægge princippet for udstykning af området,
- at fastlægge principielle retningslinier for områdets vejbetjening herunder tilkørsels-og redningsmuligheder for brandvæsenet,
- at sikre etablering af de fornødne parkeringsarealer på de enkelte ejendomme,

at fastlægge bestemmelser af bebyggelsesregulerende karakter og for gennemførelse af afskærmende beplantninger,  
at overføre området fra landzone til byzone.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter en del af ejendommen matr.nr. 3 t, Hjorslev by, Otterup.
- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres ved lokalplanens vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Området må kun anvendes til lokale erhvervsformål med hovedvægten lagt på servicebetonede erhverv.
- 3.2. Der må opføres og indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:  
Hotel-og kursusvirksomhed med indtil 50 dobbeltværelser, privat service-og kontorvirksomhed, større salgsvirksomhed (autoforhandling eller lignende), lagervirksomhed samt fabrikationsvirksomhed og lignende der ikke påfører omgivelserne gener.
- 3.3. Inden for området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:  
Dagligvarebutikker, herunder lavprisvarehuse og fabrikations-og værkstedsvirksomhed, der kræver godkendelse som særligt forurenende virksomhed.

- 3.4. Inden for området må der ikke opføres boliger medmindre det godtgøres overfor kommunalbestyrelsen, at en virksomhed har behov for en sådan til brug for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden. Bestemmelsen hindrer ikke hotelvirksomhed.

§ 4. Udstykninger.

- 4.1. Vedhæftede kortbilag 2, illustrationsplan, angiver principperne for områdets udstykning.

§ 5. Vejforhold m.m.<sup>+)</sup>

- 5.1. Områdets vejbetjening til det overordnede vejnet sker ved tilslutning af ny kommunevej til landevej 509 (Søndergade), idet den interne vej i området tilsluttes kommunevejen i en afstand af 50 m fra landevejen.
- 5.2. Ny kommunevej udlægges i en bredde af 27 m.
- 5.3. Den interne vej i området udlægges i en bredde af 15 m.
- 5.4. Adgang til ejendomme i området er kun tilladt fra den interne vej - ikke fra ny kommunevej.
- 5.5. Der pålægges byggelinier 5 m fra vejskel langs den interne vej og kommunevejen.

<sup>+)</sup> Fodnote: Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser langs landevej 509 (Søndergade) samt pålagt byggelinie. Forlægningen af landevej 509, øst om Otterup by, er byggeliniesikret og vil til sin tid blive anlagt facadeløs.

- 5.6. Der pålægges 15 x 15 m oversigtsarealer ved hjørnegrundene ved kommunevejen.
- 5.7. Der skal på de enkelte grunde udlægges/anlægges parkeringsareal i henhold til de til enhver tid gældende bestemmelser i byggelovgivningen.

#### § 6. LEDNINGSANLÆG.

- 6.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må kun udføres som jordkabler.
- 6.2. Indenfor lokalplanområdet skal de enkelte grundejere tåle, at afvandings-og forsyningsledninger med tilhørende anlæg for kloak, vand, el, telefon, fjernvarme, antenne m.v. - hvor det af tekniske grunde er nødvendigt - føres over grundene til betjening af anden mands ejendom, dog således at fremføringen skal ske uden forringelse af byggemulighederne.
- De hertil berettigede ledningsejere skal en enhver tid have adgang til eftersyn, rensning, reparation m.v. mod retablering.
- 6.3. Den på kortbilaget viste kloakledning, forløbende langs områdets østgrænse, skal respekteres.
- Bygningsmyndigheden vil dog kunne dispensere til overbygning på særlige betingelser på grundlag af konkrete projekter.

#### § 7. BEBYGGELSENS OMFANG.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 50% og det samlede rumfang af bygningerne må ikke overstige  $3 \text{ m}^3$  pr.  $\text{m}^2$  grundareal.

- 7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 7.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8,50 m over terræn (niveauplan).

#### § 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1. Skiltning og reklamering må finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.3. Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i jordfarverne (okker, terrade sienna, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt, dodenkop) eller hvidt, sort eller ved nævnte farvers blanding. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt, når de er vel afstemte med ovennævnte.

#### § 9. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1. De til hver enkelt ejendom hørende ubebyggede arealer skal ved deres beplantning, anlæg af befæstede arealer m.m. bidrage til at etablere et attraktivt område. Projekt for udformningen skal forelægges til godkendelse i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.
- 9.2. Udendørs oplag af materialer, affald og lignende er ikke tilladt medmindre det sker i tæt hegnede gårdarealer.

- 9.3. Terrænregulering på mere end  $\pm 0,5$  m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages efter bygningsmyndighedens særlige godkendelse.
- 9.4. De enkelte ejendomme har helhegnspligt mod veje, herunder den østlige omfartsvej, og halvhegnspligt mod andre grunde, alt i henhold til hegnslovens bestemmelser.
- 9.5. Porte og låger må ikke åbne ud over parcellernes skel mod vej.
- 9.6. Det på kortbilag 2 viste beplantningsbælte etableres af kommunen i forbindelse med byggemodning, men overtages af og skal fremover vedligeholdes af den enkelte grundejer.

#### § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

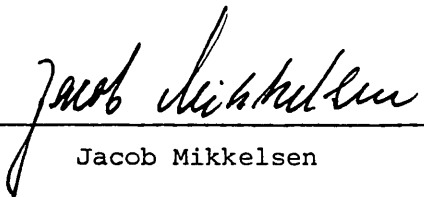
- 10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug forinden der er sket tilslutning til et efter miljølovgivningens bestemmelser godkendt spildevandsanlæg.
- 10.2. Ny bebyggelse må ikke tage i brug forinden der er udført vejanlæg efter vejmyndighedernes nærmere godkendelse.
- 10.3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug forinden der på ejendommen er anlagt parkeringsareal efter bygningsmyndighedens godkendelse.

§ 11. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

11.1. Således vedtaget af Otterup kommunalbestyrelse den.  
23. oktober 1986 til offentlig fremlæggelse.

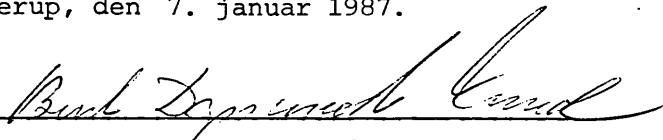
På kommunalbestyrelsens vegne.

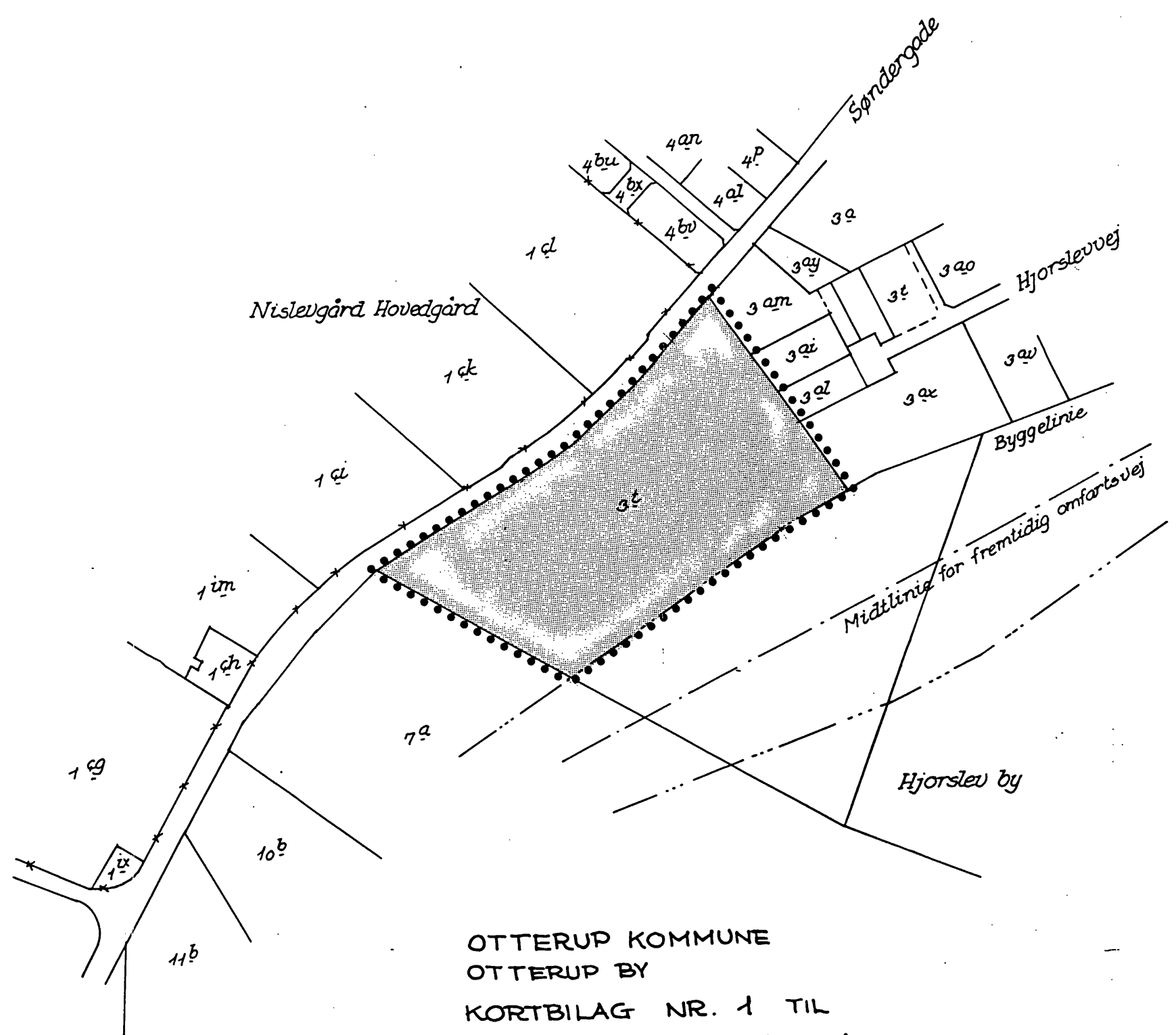
Otterup, den 30. oktober 1986.

  
\_\_\_\_\_  
Jacob Mikkelsen

11.2. Således vedtaget endeligt den 6. januar 1987.  
af Udvalget for teknik og miljø.

Otterup, den 7. januar 1987.

  
\_\_\_\_\_  
Bent Dysemark Knudsen



OTTERUP KOMMUNE  
OTTERUP BY

KORTBILAG NR. 1 TIL  
LOKALPLAN O-E6-01

..... OMRÅDEGRÆNSE

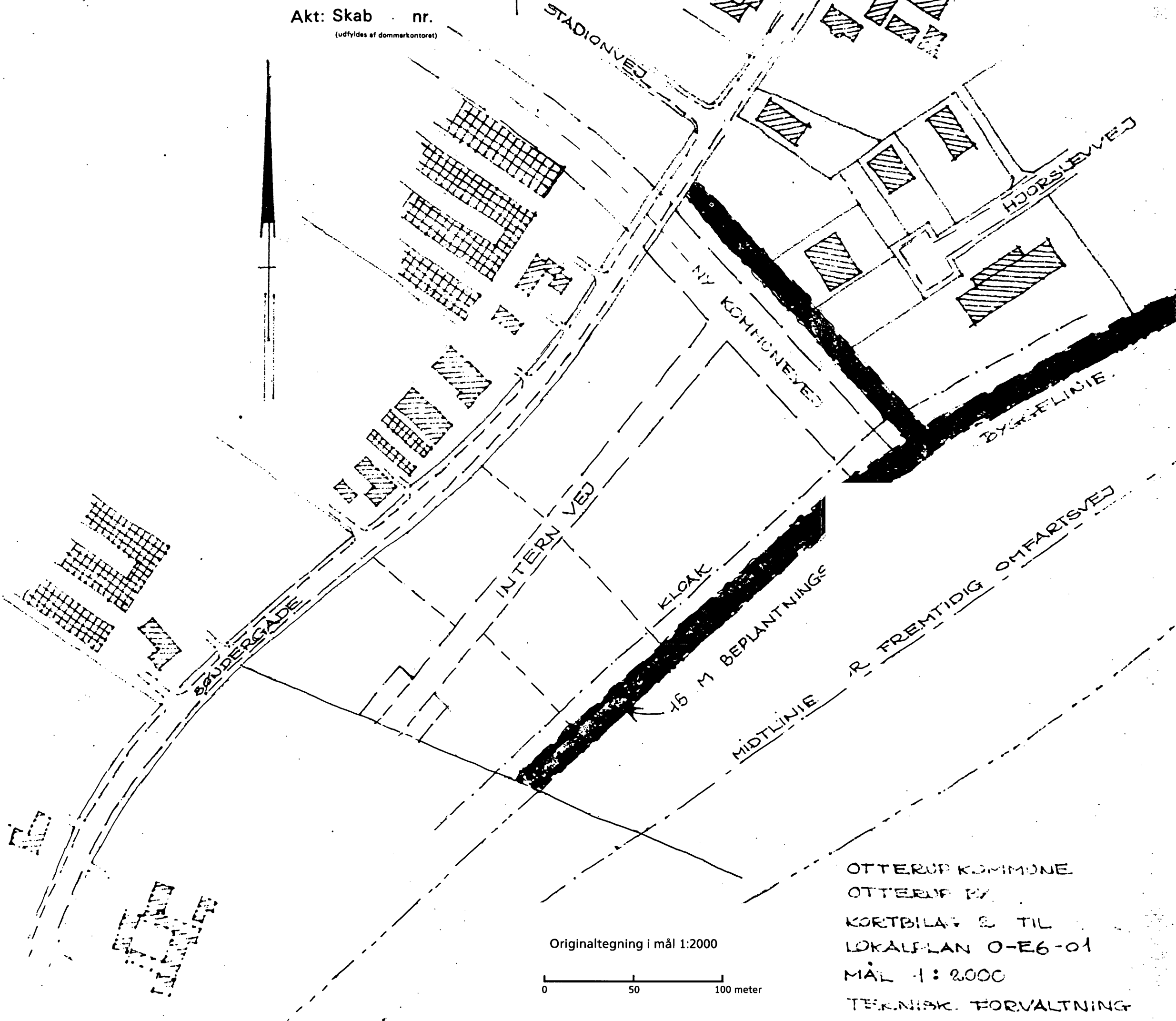
 AREAL, DER OVERFØRES TIL BYZONE

MÅL 1:4000

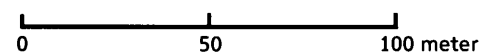
TEKNISK FORVALTNING  
OKTOBER 1986

Originaltegning i mål 1:4000

0 100 200 meter



Originaltegning i mål 1:2000



OTTERUP KOMMUNE  
OTTERUP BY  
KORTBILAG 2 TIL  
LOKALPLAN O-E6-01  
MÅL 1:2000  
TEKNISK FORVALTNING  
OKTOBER 1986